

Dortmund – Aplerbeck

# Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück

????????? ??????????: 24034098x



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 520.000 EUR • ??????????: ca. 242 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ??????? ????: 1.229 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ??? ??????

|                                    |  |                       |   |
|------------------------------------|--|-----------------------|---|
| ???????? ??????????                | 24034098x  | ????? ???????         | 520.000 EUR   |
| ?????????????                      | ca. 242 m <sup>2</sup>                                       | ??????                | ?????????????   |
| ?????? ???????                     | ???????????????? ??????                                      | ?????????????         | ?????????????????   |
| ?????????                          | 9  | ?????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????????? ???<br>????????????? | 5  | ????? ??????????????? | 2019  |
| ?????????????                      | 2  | ?????????             | ?????????   |
| ????? ??????????????               | 1924   | ?????????????????     | ca. 50 m <sup>2</sup>   |
| ?????? ??????????????              | 5 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>4 x ???????? | ????????              | ????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????, ??????????  |

???????? ??????????: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

????????????? ???????????

|   |                                   |  |                             |
|---|-----------------------------------|--|-----------------------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????  | BEDARF                      |
| ????? ???????????                                   | ????????? ???????<br>??????       | ????????? ???????<br>??????????  | 319.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 06.11.2034                        | ?????????????<br>?????????????<br>??????????                                 | E                           |
| ????? ???????????                                   | ??????                            | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1924                        |

???????? ??????????: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ?????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Dortmund**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

???????? ??????????: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine Immobilie, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Dieses gepflegte Einfamilien- / Zweifamilienhaus steht in einer ruhigen Anliegerstraße des Dortmunder Stadtteiles Aplerbeck. Errichtet im Jahr 1924, bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 242 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 1229 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt 9 Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. 5 großzügig angelegte Schlafzimmer ermöglichen eine komfortable Unterbringung von Familienmitgliedern. Die 2 Badezimmer gewährleisten einen bequemen Ablauf des Alltags, selbst bei mehreren Bewohnern. Die Raumaufteilung erfolgt über zwei Etagen, wodurch eine klare Trennung zwischen den Lebensbereichen ermöglicht wird. Zusätzlich haben sie 4 Kinder/Arbeitszimmer, sodass Sie individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für die ganze Familie realisieren können. Die Immobilie verfügt über eine Gesamtfläche, die durch eine großzügige Raumaufteilung besticht, von ca. 242 m<sup>2</sup>. Die Räumlichkeiten sind funktional gestaltet und bieten zahlreiche Optionen für individuelle Gestaltungsideen. Im Erdgeschoss befindet sich die Küche inklusive Essbereich mit direktem Zugang zum Garten & der anliegenden Terrasse. Der Wohnbereich ist großzügig geschnitten. Über den Flur haben sie einen Einblick und Zugang zur umgebenden Grünfläche ermöglicht. Dieser Bereich lädt dazu ein, die Natur zu genießen oder gesellige Abende zu verbringen. Sie haben sowohl die Möglichkeit das untere Erdgeschoss vollwärtig als Wohnraum zu nutzen, mit Elternschlafzimmer und Kinderzimmer, an der Zahl zwei Stück, sowie auch einem genutzten Arbeitszimmer. Das Obergeschoss beherbergt die Schlafräume, die durch ihre angenehme Größe überzeugen. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein eigener Dachboden, der Ausbaumöglichkeiten für künftige Bedürfnisse bietet. Ergänzend dazu stehen im Untergeschoss Kellerräume zur Verfügung, die sich ideal für die Lagerung von saisonalen Gegenständen oder als Hobbyraum eignen. Dort finden sich auch genügend Platz für Waschmaschine & Trockner. Besondere Erwähnung verdienen die vier Garagen und die fünf Außenstellplätze. Die Garagen bieten ausreichend Platz für die Unterbringung von Fahrzeugen oder können als Werkstattbereich genutzt werden. Der seitlich am Garten gelegene Stellplatz bietet weiteres Potenzial, sei es für Gäste oder für jeden Tag. Zwei Garagen sind mit einer Grube ausgestattet und lassen jedes "Schrauberherz" höher schlagen und jeden Hobby Mechaniker mit Freude erstrahlen. Zwei Etagenheizungen sorgen für eine komfortable Beheizung der Räumlichkeiten, wobei die Bedienung benutzerfreundlich konzipiert ist. Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, die sowohl im Sommer als auch im Winter hervorragende Dienste leisten. Der Gartenbereich ist als Bauland klassifiziert und bietet damit interessante Optionen für zukünftige Erweiterungen oder individuelle Projekte. Potenzielle Käufer können hier ihrer

Kreativität freien Lauf lassen und den Außenbereich entsprechend ihren Vorstellungen gestalten. Diese Immobilie vereint funktionale Eigenschaften mit einem durchdachten Raumkonzept und bietet eine solide Grundlage für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Lage, in Kombination mit den angebotenen Ausstattungsmerkmalen, macht sie zu einem attraktiven Angebot für Interessenten, die Raum für individuelle Entfaltung suchen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Ihre Möglichkeiten beginnen hier – gestalten Sie Ihren neuen Wohnraum nach Ihren Vorstellungen.

???????? ??????????: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

????????????????? ??? ??????????

- 4 Garagen (1 ausgestattet mit einer Grube)
- 5 Außenstellplätze (1 seitlich gelegener Stellplatz zum Garteneingang)
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Dachboden & großzügiger Keller
- fußläufige öffentliche Verkehrsmittel
- großzügige Aufteilung & toller Schnitt
- Rollläden
- Bauland
- 2 Etagenheizungen (Bj. 2008 DG & 2019 EG)

???????? ??????????: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich im Dortmunder Stadtteil Aplerbeck, im südöstlichen Bereich der Stadt. Aplerbeck zeichnet sich durch eine ruhige und dennoch zentrale Wohnlage aus und ist besonders bei Familien, Berufspendlern und Menschen, die eine gute Anbindung an die Innenstadt suchen, beliebt. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Nähe zur Bundesstraße B1 (später die Autobahn A40) sowie zur Autobahn A1 ermöglicht eine schnelle Anbindung sowohl in Richtung Ruhrgebiet als auch ins Sauerland. Die U-Bahn-Station „Aplerbeck“ liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung zum Dortmunder Stadtzentrum sowie zu weiteren Teilen des Ruhrgebiets. Zudem gibt es mehrere Buslinien in direkter Nähe. Ganz in der Nähe, knapp 5 Minuten mit dem Auto, haben Sie das Rodenbergcenter, in dem Sie alles mögliche für den alltäglichen Bedarf bekommen. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, die den täglichen Bedarf decken. Auch das Aplerbecker Ortszentrum ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine Vielzahl an Restaurants, Cafés und Geschäften. Für Familien gibt es ein umfassendes Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, die alle in der Nähe gelegen sind. Auch Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz: Der nahegelegene Aplerbecker Wald und der Rodenbergpark bieten ideale Gelegenheiten für Spaziergänge, Sport oder Erholung im Grünen. Die Naherholungsgebiete des Dortmunder Südens, wie der Phoenix-See und der Schwerter Wald, sind ebenfalls schnell erreichbar und laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Insgesamt ist die Lage ideal für Menschen, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohngegend in Dortmund suchen. Die Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung macht diese Wohngegend besonders attraktiv.

???????? ??????????: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 319.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924. Die Energieeffizienzklasse ist E.  
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

???????? ??????????: 24034098x - 44287 Dortmund – Aplerbeck

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Deniz Secer

---

Feldbank 1 ???????????  
E-Mail: dortmund@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)